



*Maapoliittinen ohjelma  
2022-2025*

*LEPPÄVIRRAN KUNTA*



Kunnanhallitus 14.11.2022 § 188  
Kunnanvaltuusto 12.12.2022 §

## Sisällys

1	JOHDANTO.....	3
2	LÄHTÖKOHDAT.....	4
2.1	Väestökehitys .....	4
2.2	Kunnan maanomistus .....	4
2.3	Rakennuskanta .....	5
2.4	Leppävirran kuntastrategia 2025 .....	7
2.5	Kuopion kaupunkiseutusunnitelma 2030+.....	7
3	MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA OHJAUS.....	9
3.1	Kaavoitustilanne .....	9
3.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	9
3.1.2	Maakuntakaavoitus .....	9
3.1.3	Yleiskaavoitus .....	10
3.1.4	Asemakaavat .....	10
3.1.5	Asemakaavojen toteutuminen .....	10
3.1.6	Ranta-asemakaavoitus .....	11
3.2	Suunnittelutarvealueet.....	11
3.3	Rakennusjärjestys.....	12
3.4	Kehittämisaalue .....	12
3.5	Rakennuskielto .....	12
4	MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET.....	13
5	MAAPOLITIIKAN KEINOT .....	15
5.1	Maan hankinta.....	15
5.1.1	Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto.....	15
5.1.2	Etuosto-oikeuden käyttäminen .....	15
5.1.3	Lunastuslupa perustuvat lunastukset.....	15
5.2	Kaavojen toteutumista edistävät keinot .....	15
5.2.1	Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero .....	15
5.2.2	Rakentamiskehotus .....	15
5.2.3	Tilusvaihto tai tontinosan lunastus.....	15
5.2.4	Yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle .....	16
5.2.5	Katualueen ilmaislouutusvelvollisuus.....	16
5.3	Erityiset maapolitiikan keinot.....	16
5.3.1	Maankäyttösopimukset.....	16
5.3.2	Kehittämiskorvaus .....	17

5.3.3	Sopimukset kunnan maata kaavoitettaessa.....	17
5.4	Kunnan maaomaisuuden hallinta.....	17
5.4.1	Vuokratonttien hallinta .....	17
5.4.2	Yleisten alueiden hallinta .....	17
5.4.3	Hallintokuntien käytössä olevien alueiden optimointi.....	17
5.4.4	Kunnan tonttivarannon edelleen kehittäminen.....	17
5.4.5	Maaomaisuuden hallintajärjestelmä ja suhde kirjanpitoon.....	17
5.5	Tonttien luovutus .....	18
5.6	Tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö .....	18
6	<b>KAAVALLISET KEINOT TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISEKSI.....</b>	<b>19</b>
6.1	Yleiskaavoitus .....	19
6.2	Asemakaavoitus.....	19
6.2.1	Laatutavoitteet .....	20
7	<b>HAJARAKENTAMISEN OHJAAMINEN .....</b>	<b>21</b>
7.1	Hजारakentaminen .....	21
7.2	Maaseudun rakennuspaikkamäärän mitoitusperiaatteet.....	21
7.3	Käyttötarkoituksen muutos.....	23
8	<b>MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA .....</b>	<b>25</b>

## 1 JOHDANTO

Maapolitiikalla tarkoitetaan toimenpiteitä ja tavoitteita, joiden tarkoituksena on luoda edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5 a §). Maapolitiikka yhdessä kaavoituksen kanssa muodostaa kunnan maankäyttöpölytiikan, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut.

Kunnan harjoittaman maapolitiikan toteuttamisen keinot			
Maanhankinta	Maanluovutus	Kaavojen toteuttaminen	Muut toimenpiteet
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot</li> <li>• Etuosto-oikeus</li> <li>• Lunastukset</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asuintonttien ja yritystonttien vuokraus ja myynti</li> <li>• Hinnoitteluperiaatteet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maankäyttösopimukset</li> <li>• Kiinteistövero</li> <li>• Rakentamiskehoitus</li> <li>• Tontinosan lunastus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Yleishyödylliset hankkeet ja niiden tukeminen</li> </ul>

Maapoliittinen ohjelma on yksi strategisista asiakirjoista, joilla määritellään maankäyttöön liittyvät tavoitteet ja toimenpideperiaatteet. Sillä ohjataan maanhankintaa, kaavoitusta, tontinluovutusta, kunnallistekniikan rakentamista sekä asuntotuotantoa. Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on omalta osaltaan tukea Leppävirran kunnan vetovoimaisuutta ja positiivista väestökehitystä.

Leppävirran kunnan maapolitiikka perustuu valtuuston hyväksymiin strategisiin linjauksiin, joiden lähtökohtana Leppävirta on itsenäinen, vahva, vireä ja yhteistyökykyinen kunta. Strategian mukaan Leppävirta on puhtaasti kasvava ympäristö ihmisille ja yrityksille, tarjoten kehittyvän toimintaympäristön yrityksille ja vetovoimaiset työllistymisen ja asumisen mahdollisuudet sivistyspalveluineen ja harrastusmahdollisuuksineen.

Leppävirran kirkonkylän, kunnan merkittävimmän asumiskeskittymän lisäksi vesistöjen pirstomalla laajalla maaseutualueella on elinvoimaisia kyliä. Kuntastrategiassa on määritelty tavoitteeksi muun muassa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen eheyttäminen erityisesti kirkonkylän alueella, aktiivinen maanhankinta strategisesti tärkeillä alueilla sekä maaseutumaisen asumisen mahdollistaminen ja maaseudun yritystoiminnan kehittäminen, joilla pyritään vahvistamaan kylien elinvoimaisuutta.

Kunnan maapoliittinen ohjelma on valmisteltu virka- ja luottamushenkilöiden yhteistyönä. Tällä on pyritty varmistamaan sekä virkamiesten että luottamushenkilöiden sitoutuminen ohjelmaan ja sen toteuttamiseen. Ohjelman hyväksyy kunnanvaltuusto ja sitä voidaan tarvittaessa tarkistaa valtuustokausittain. Tavoitteena on varmistaa maapolitiikan linjausten johdonmukaisuus ja jatkuvuus.

Leppävirran kunnan maapoliittisen ohjelman tekoon ovat osallistuneet kunnanhallituksen kokouksessaan 29.8.2022 (§ 144) nimeämä työryhmä jäseninään Timo Ripatti (pj), Kirsi Moisander, Henna Pitkänen, Anne Aholainen, Aino Kannainen, Mervi Laatikainen, Arto Luostarinen, rakennustarkastaja Tuomas Pursiainen, kaavoittaja Suvi Nenonen sekä tekninen johtaja Tapio Montonen. Työryhmätyöskentelyyn on osallistunut myös maankäyttöinsinööri Merja Tuomainen.

Tämä ohjelma korvaa Maapoliittisen ohjelman 2018–2021 (kv. 19.3.2018 § 6).

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Väestökehitys

Leppävirran kunnan väestökehitys on ollut laskeva viimeisten reilun 30 vuoden ajan. Kunnan väkiluku oli vuoden 2021 lopussa 9 280 henkilöä (31.12.2021) Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestönkehitys tulee jatkumaan samansuuntaisena vuoteen 2040. Ennusteen mukaan Leppävirran väkiluku on vuonna 2040 noin 1 600 henkilöä nykyistä pienempi.

*Taulukko 1. Väestörakenteen kehitys ikäryhmittäin ja ennuste Leppävirran kunnassa vuoteen 2040 (Tilastokeskus, StatFin, Tilastokeskuksen maksuttomat tilastotietokannat)*

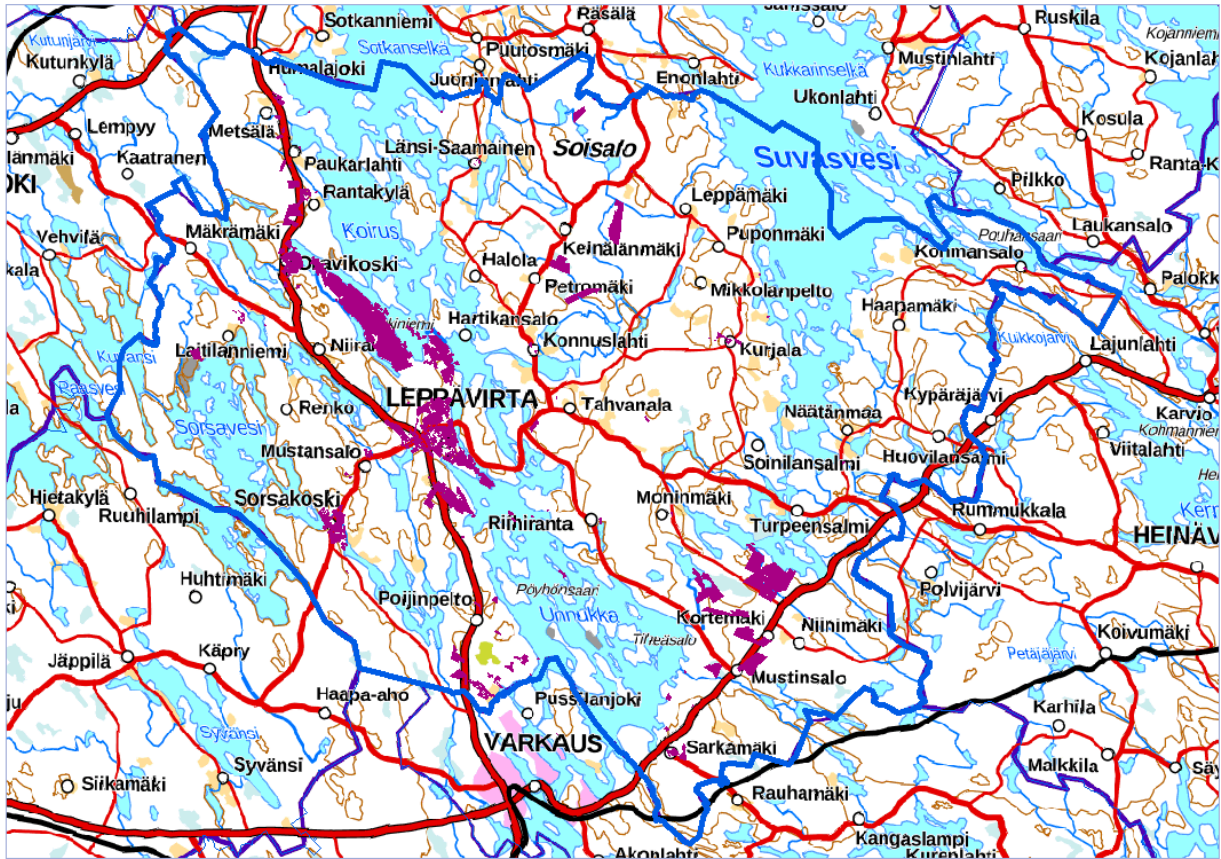
	2020	2021	2022	E 2025	E 2030	E 2035	E 2040
Väestö yhteensä	9 402	9 280	9 185*)	8 891	8 440	8 073	7 770
0 – 14	1 254	1 225	1 204	1 095	986	950	919
15 – 64	5 183	5 076	4 931	4 643	4 200	3 903	3 795
65 –	2 965	2 979	3 050	3 153	3 254	3 220	3 056

\*) 31.8.2022 ennakkoväkiluku 9 182

Ikäryhmittäin tarkasteltaessa voidaan kunnan väestön ikärakenteesta vuonna 2021 todeta, että työikäisten (15–64-vuotiaat) osuus on 54,7 % kunnan väestöstä. Lasten (alle 14-vuotiaat) osuus oli vuoden 2021 lopussa noin 13,2 %. Yli 64-vuotiaiden osuus kunnan väestöstä on noin 32 %. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan työikäisten ikäryhmässä tapahtuu maltillista pienenemistä vuoteen 2040.

### 2.2 Kunnan maanomistus

Leppävirran kunta omistaa maa-alueita noin 3 300 hehtaaria ja vesialueita noin 40 hehtaaria. Maaomaisuudesta 565 ha sijaitsee Kirkonkylän, Sorsakosken ja Oravikosken asemakaava-alueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä, n. 107 ha Paukarlahden ja 60 ha Timolan kyläalueilla sekä 2 570 ha haja-asutusalueella. Metsätaloudellisesti merkittävimmät tilat sijaitsevat Särkiniemessä ja Moninmäen – Niinimäen alueella. Kirkonkylän taajaman lievealueella kunnalla on maata Muuraisaassa, Nikkilänmäellä, Paajalanmäen-Uitukan-Hutrosen-alueella sekä Konnuksen ja Särkiniemen suunnalla. Asemakaava-alueilla kunta omistaa osan puistoista ja yleisistä alueista.



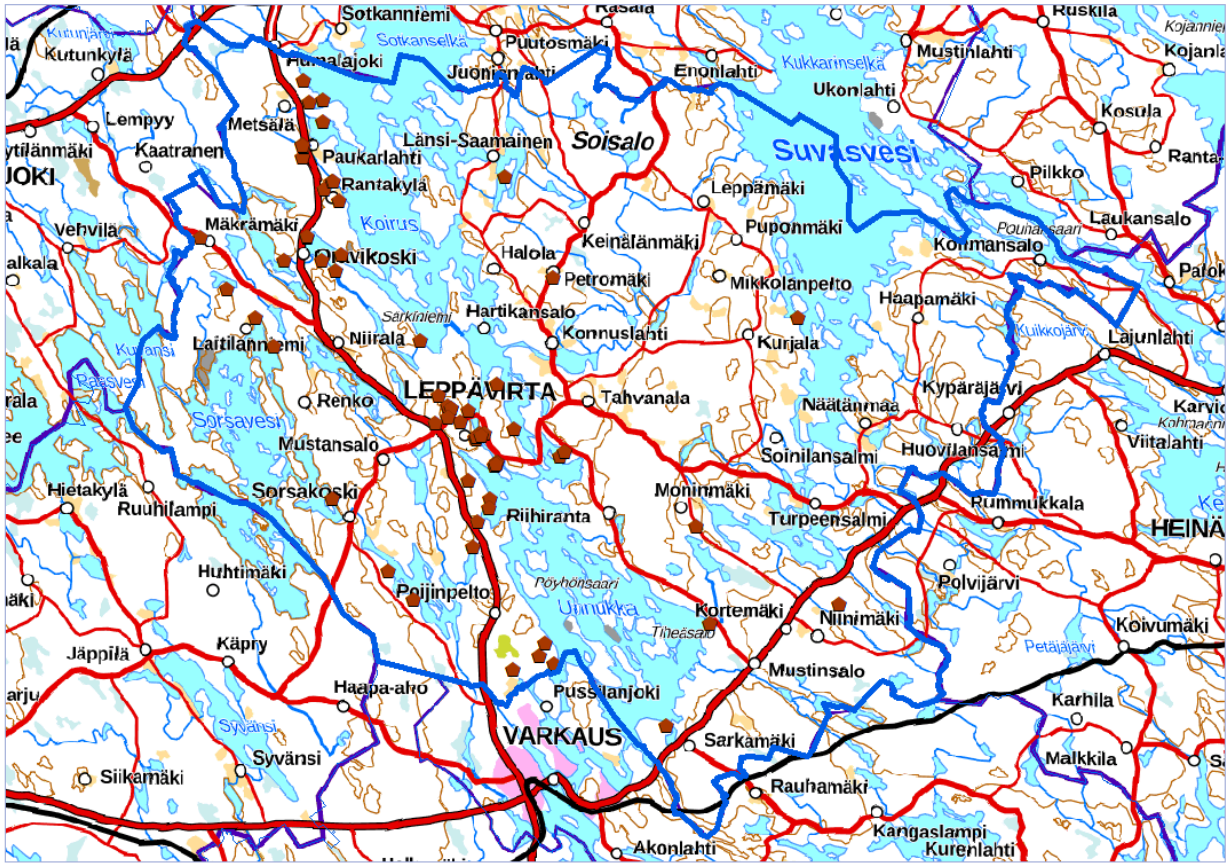
Kuva 1.  Leppävirran kunnan omistamat maa-alueet.

### 2.3 Rakennuskanta

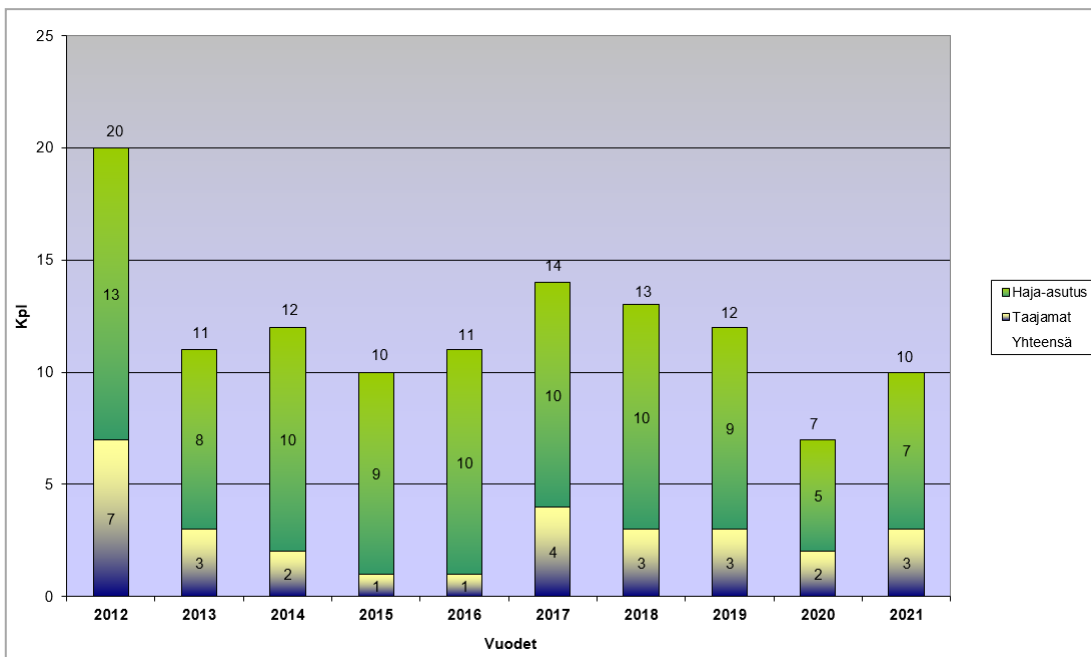
Rakennuskannan kehitys käyttötarkoituksen mukaan Leppävirran kunnassa eri ohjelmakausilla.

Ohjelmakausi	2013-2016	2018-2021	2022-2025
kerrostalot	60	60	58
rivitalot	227	227	223
omakotitalot	3 485	3 742	3 796
loma-asunnot	2 992	3 010	2 995
saunarakennukset	2 099	2 300	2 902

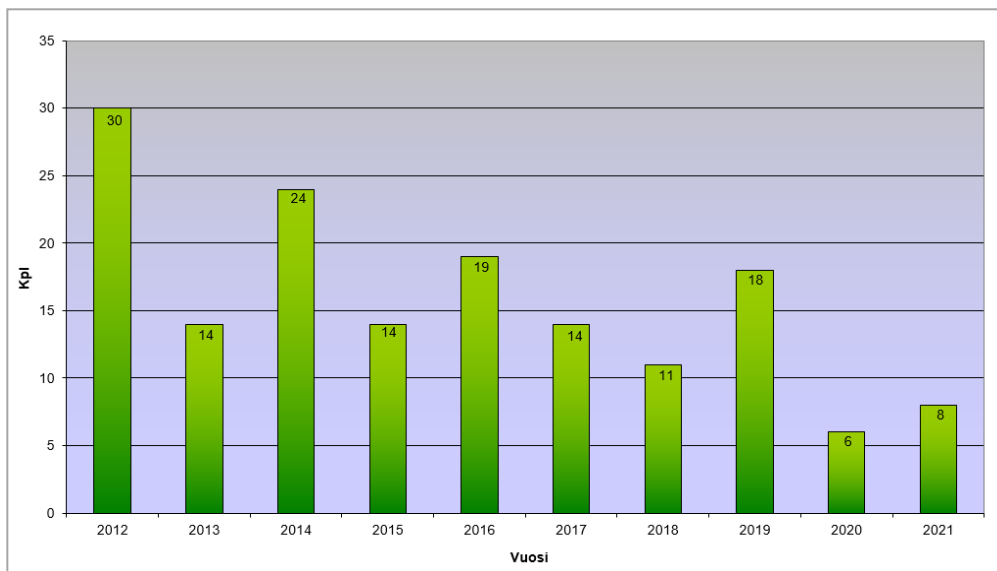
Kerrostalo- ja rivitaloasunnot sijaitsevat taajama-alueiden, Kirkonkylän, Sorsakosken ja Oravikosken asemakaava-alueilla lukuun ottamatta Kurjalan, Näädänmaan ja Timolan rivitaloja. Omakotitaloista noin puolet sijaitsee taajamissa.



Kuva 2. Valmistuneet omakotitalot 2017–2022. Kirkonkylän asemakaava-alueelle valmistui 14, Oravikoskelle 2 ja haja-asutusalueille 51 omakotitaloa.



Kuva 3. Valmistuneet omakotitalot Leppävirralla vuosina 2012–2021.



Kuva 4. Valmistuneet vapaa-ajan asunnot Leppävirralla vuosina 2012-2021.

## 2.4 Leppävirran kuntastrategia 2025

Päästrategian mukaan Leppävirta on itsenäinen, vahva, vireä ja yhteistyökykyinen kunta. Strategian mukaan Leppävirta on puhtaasti kasvava ympäristö ihmisille ja yrityksille, tarjoten kehittyvän toimintaympäristön yrityksille ja vetovoimaiset työllistymisen ja asumisen mahdollisuudet sivistyspalveluineen ja harrastusmahdollisuuksineen.

Strategian painopistealueina ovat:

- Houkutteleva asuinpaikka
- Hyvät palvelut
- Vahva elinkeinoelämä
- Toimiva kuntakonserni

Leppävirran kunta

- kannustaa liikunta-, kulttuuri- ym. harrastuksiin, hyvinvointi- ja luontomatkailuun sekä terveyden edistämiseen
- on lapsiystävällinen kunta, jossa on hyvät sivistyspalvelut
- tarjoaa hyvää elämän laatua ja turvallisuutta kaikenikäisille
- on vahva, vireä ja yhteistyökykyinen kunta
- on puhtaasti kasvava ympäristö ihmisille ja yrityksille
- tukee kuntalaisten hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä, kannustaa ja antaa tilaa omatoimisuudelle

## 2.5 Kuopion kaupunkiseutusuunnitelma 2030+

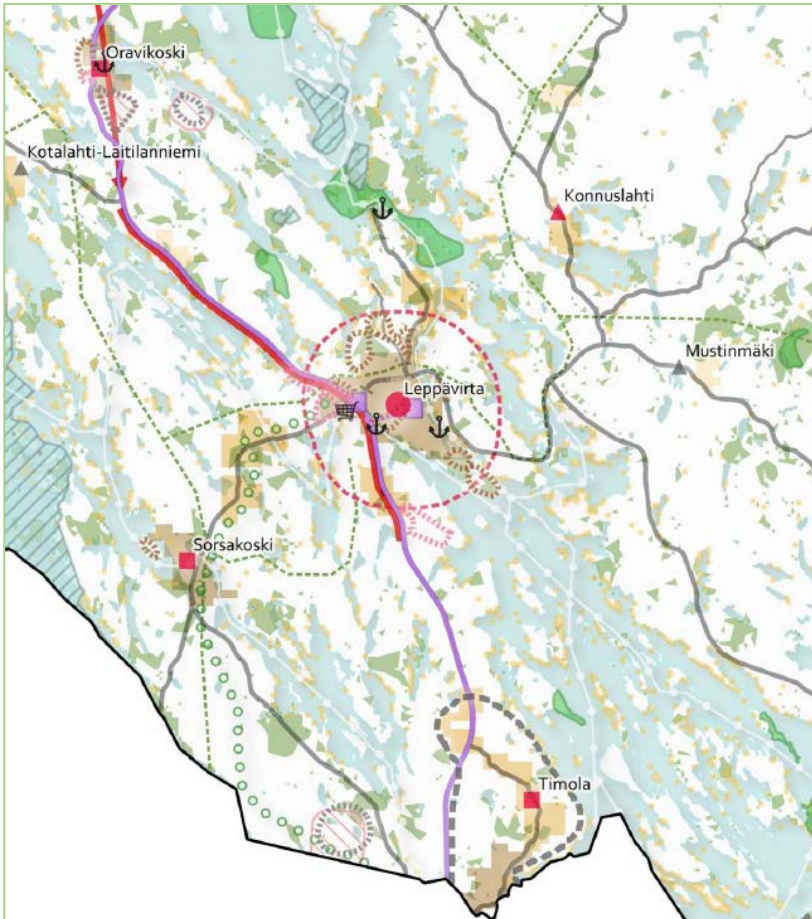
Kuopion kaupunkiseudulle on valmisteltu kuuden kunnan, Kuopion, Lapinlahden, Leppävirran, Siilinjärven, Suonenjoen ja Tuusniemen alueen kattavaa kaupunkiseutusuunnitelmaa vuoden 2021 alusta lähtien. Kaupunkiseutusuunnitelman laatiminen on valtion kanssa tehdyn MAL-sopimuksen (maankäyttö, asuminen, liikenne) ensimmäinen toimenpide.

Kaupunkiseutusuunnitelma ja liikennejärjestelmäsuunnitelma ovat strategisen tason suunnitelmia, joissa käsitellään pääasiassa kuntien yhteistoiminnan kannalta merkittäviä asioita.



Suunnitelmien ydinsisältöä on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämistoimenpiteiden yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytyksiä ja yhteiset suuntaviivat kestäväälle kaupunkikehitykselle ja seudullisen elinvoiman lisäämiselle. Kaupunkiseutusunnittelun tarve kytkeytyy vahvasti myös ilmastositoumuksiin.

Kaupunkiseutusunnitelma ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suunnitteluinstrumentti eikä sillä ole MRL:n mukaisia oikeusvaikutuksia.



Kuva 5. Ote kaupunkiseutusunnitelmasta.

### 3 MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA OHJAUS

#### 3.1 Kaavoitustilanne

##### 3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää (MRL 22 §). Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueiden käytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edistävät ympäristön kestävästä kehityksestä, erityisesti siirtymistä vähähiiliseen ja resurssitehokkaaseen yhteiskuntaan. Ne turvaavat luonnon monimuotoisuutta ja kansallisen luonto- ja kulttuuriperinnön säilymistä sekä luonnonvarojen kestävästä hyödyntämisestä ja merkittävien ympäristöhaittojen ehkäisemisestä. Tavoitteet edistävät pitkällä aikavälillä taloudellista kasvua ja elinkeinojen kehittämisedellytyksiä sekä tukevat välillisesti kuntien ja valtion taloutta.

##### 3.1.2 Maakuntakaavoitus

Maakuntakaavoituksella on keskeinen rooli valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden konkretisoinnissa. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maakuntakaavan hyväksyy maakuntavaltuusto.

Leppävirran kunnassa on voimassa Leppävirran pohjoisosan valtatie 5 maakuntakaava (vahvistettu 2008, muutokset 2011, 2016 ja 2018), Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 (vahvistettu 2011, muutokset 2014, 2016, ja 2018), Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava (vahvistettu 2014, muutokset 2016 ja 2018), Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava (2016, muutokset 2018) ja Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 1. vaihe (hyväksytty 2018).

##### *Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 2. vaihe*

Kaavassa käsitellään seuraavia teemakokonaisuuksia: 1. aluerakenne, asuminen ja elinkeinojen kehittäminen, 2. liikennejärjestelmä, 3. viherverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 4. luonnonvarat, 5. kulttuuriympäristö, 6. energia, yhdyskuntateknikka ja tekninen huolto ja 7. muut teemat. Läpileikkaava teema on ilmastomuutos.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaihe on ollut nähtävillä luonnosvaihtoehtoinen kevättävällä 2022.

### 3.1.3 Yleiskaavoitus

Yleiskaavan (MRL 5 luku) tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voi olla luonteeltaan strateginen, aluevaraustyyppinen tai suoraan rakentamista ohjaava. Yleiskaavat laaditaan ensisijaisesti oikeusvaikutteisina, jolloin niiden tärkein vaikutus kohdistuu asemakaavoituksen ohjaamiseen.

Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Oikeusvaikutteinen kaava mahdollistaa kaavan mukaisille rakennuspaikoille rakennuslupien myöntämisen ilman poikkeamis- tai suunnittelutarvemenettelyä.

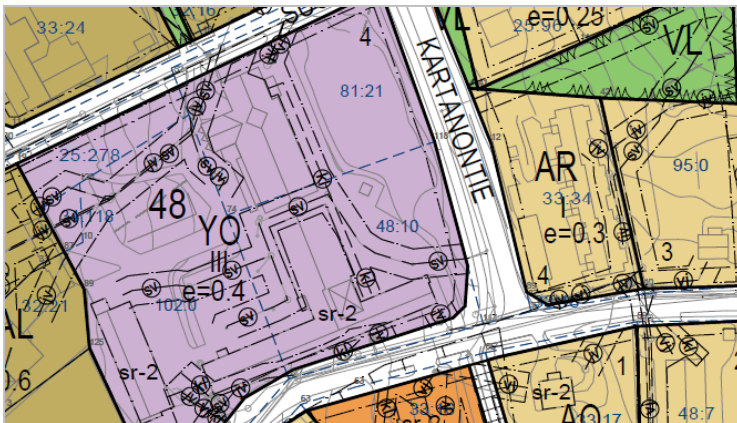
Rantayleiskaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle (MRL 73 §). Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi vaihdella.

### 3.1.4 Asemakaavat

Asemakaava (MRL 7 luku) laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Näistä asemakaava on kunnan laatima ja ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta ja toimesta.

Asemakaavojen laadinta määritetään kaavoitusohjelmalla. Asemakaavan muutoksia laaditaan myös yksityisten tontinomistajien pyynnöstä. Asemakaavanmuutosten laatimis-, kuulutus- ja hallinnollisesta käsittelystä aiheutuvat kulut peritään tällöin kaavanmuutoksen hakijalta erillisen kaavan vireille tulohetkellä voimassa olevan kaavoitus- ja paikkatietopalvelutaksan perusteella.

Leppävirran kunnassa on kolme asemakaavoitettua taajamaa, Leppävirran Kirkonkylä (keskusta), Oravikoski ja Sorsakoski. Asemakaava-aluetta on yhteensä noin 1 300 hehtaaria.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavakartasta.

### 3.1.5 Asemakaavojen toteutuminen

#### Kirkonseutu

Kirkonkylän asemakaava-alueella rakentaminen tapahtuu pääasiassa kunnan omistamille tonteille. Leppävirran kunnalla on noin 90 tontin varanto kirkonkylän asemakaava-alueella. Kunnan omistamat rivitalotontit sijoittuvat Kauppilanmäelle ja Uitukan alueelle. Yksityisomistuksessa olevia omakotitontteja on kirkonkylän asemakaava-alueella vajaa 20 kpl ja rivi- ja kerrostalotontteja noin 15 kpl.

Teollisuusalueet sijoittuvat valtatie läheisyyteen. Kirkonkylän alueella vapaita yritystontteja on Kokoojatie-, Pohjukansalon-, Laakunlammen- ja Tervonlammen teollisuusalueilla sekä Nikkilänmäellä. Teollisuustonttien osalta kaavoitettu varanto on suurelta osin käytetty.

### **Oravikoski**

Oravikosken asemakaava on väljä, sisältäen runsaasti viheralueita. Asemakaava-alueella sijaitseva Kotalahden kaivosyhdyskunta kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2010).

Leppävirran kunnalla on Pitkäniemen asemakaava-alueella 5 omakotitalotontin varanto; tontit jäävät nykyisen valtatie melualueelle (tilanne 2022). Tonttien markkinointi tulee ajankohtaiseksi siinä vaiheessa, kun valtatie siirtyy uuteen maastokäytävään Oravikosken länsipuolelle.

Asemakaava-alueen vapaat teollisuustontit sijaitsevat pääasiassa entisellä kaivos- ja rikastamoalueella.

### **Sorsakoski**

Sorsakosken asemakaava-alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2010 Sorsakosken tehtaajat ja tehdasyhdyskunta).

Leppävirran kunnalla on Sorsakoskella kaikkiaan noin 40 omakotitalotontin varanto, joista kuudella tontilla on kunnallistekninen valmius (tilanne 2022). Sorsakosken vapaat, kunnan tarjoamat omakotitontit sijoittuvat Kiertopolun, Taivalmäen sekä Kanavan läheisyyteen. Rakentamattomia kunnan omistamia rivi- ja kerrostalotontteja on kolme. Yksityinen omakotitalovaranto on runsas, ollen noin 45 tonttia.

Kunnan omistamaa teollisuusaluetta on noin 2,1 hehtaaria ja yksityisomistuksessa olevia tontteja 3 kpl (tilanne 2022).

### **3.1.6 Ranta-asemakaavoitus**

Ranta-asemakaava laaditaan ranta-alueille pääasiassa loma-asutusta varten (MRL 73 §). Maanomistajalla on oikeus teettää ranta-asemakaava omistamilleen maille ja kunnalla on velvollisuus käsitellä kaavat viivytyksettä. Leppävirran kunnassa on reilu 50 hyväksyttyä ranta-asemakaavaa.

## **3.2 Suunnittelutarvealueet**

Suunnittelutarvealueella (MRL 16 §) tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealueiden tarkoituksena on saada suunnittelun piiriin sellainen maankäyttö, joka suunnittelemana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä.

Lain nojalla suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutustensa merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista laajempaa harkintaa.

### 3.3 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksellä (MRL 14 §) kunta voi antaa suunnitelmallisen rakentamisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Se on osa maankäytön ohjausjärjestelmää.

Leppävirran kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2009. Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetuksen ohella, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

### 3.4 Kehittämialue

Kunta voi nimetä yhden tai useamman alueen kehittämialueeksi enintään 10 vuodeksi. Kehittämialueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämialueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kehittämialueella voidaan päättää sovellettaviksi erityisjärjestelyjä esim. kadunpidon ja muiden yleisten alueiden toteuttamisesta, kiinteistöjärjestelyistä, kehittämismaksusta ja laajennetusta etuosto-oikeudesta.

### 3.5 Rakennuskielto

Kuntakaavojen eli yleis- ja asemakaavojen laatimisvaiheessa kunta voi määrätä kaava-alueelle rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen. Niiden tarkoituksena on, että kaava-alue pysyy muuttomattomana suunnittelun ajan eikä kaavan toteuttamiselle aiheudu haittaa.

Rakennuskiellot ovat osa rakentamisen ohjausjärjestelmää. Niiden käyttämisestä tulee harkita osana laajempaa keinovalikoimaa erityisesti sellaisilla alueilla, jotka tulevaisuudessa ovat yhdyskuntarakenteen todennäköisiä tai mahdollisia laajentumissuuntia.

#### 4 MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET

Kunnan maapolitiikka yhdessä yleiskaavoituksen ja muun alueidenkäytön yleispiirteisen suunnittelun kanssa on osa kunnan strategista kehittämistä. Maapolitiikka kytkeytyy tiiviisti kunnan asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikkaan. Maapolitiikan avulla luodaan edellytykset yhdyskuntarakenteen järjestelmälliselle kehittämiselle sekä varmistetaan kaavojen toteutuminen suunnitellusti. Onnistunut maapolitiikka on edellytys kunnan elinvoimaisuuden vahvistumiselle ja myönteiselle talouskehitykselle.

Maapolitiikan toimenpiteillä pyritään varmistamaan, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallistekniikka, katuverkosto sekä kunnalliset palvelut, kuten koulut ja päiväkodit saadaan ajallaan kustannustehokkaasti käyttöön. Hankkimalla raakamaata ja luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti kunta voi vaikuttaa tonttien hintatasoon, millä on vaikutusta asuntojen ja toimitilojen rakentamisen hintatasoon. Hajarakentamisen määrä ja sijoittuminen vaikuttavat yhdyskuntarakenteeseen ja kunnan palvelutuotantoon.

Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on

- ❖ tukea laadittujen strategioiden toteuttamista
- ❖ elinvoimaisuuden lisääminen
- ❖ ohjata yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja toteutumista ekologisesti, kulttuurisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästä kehityksestä mukaisesti:
  - edistämällä olemassa olevan kunnallistekniikan ja kunnallisen palveluverkon hyödyntämistä
  - suuntaamalla rakentamista yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille, jotka ovat kunnan kehityksen kannalta merkittäviä
  - tiivistämällä yhdyskuntarakennetta vajaasti rakennetuilla asemakaavoitetuilla alueilla
  - kehittämällä tonttimarkkinointia
  - luomalla edellytykset hajarakentamiselle
  - turvataan, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita (MRL § 39 ja 54) sekä rakentamatonta ranta-aluetta
  - luonnon monimuotoisuuden turvaaminen
- ❖ tukea myönteistä väestökehitystä
  - uusien asukkaiden saaminen valttina sijainti ja saavutettavuus, maaseutu-mainen väljä ja luonnonläheinen asuminen, työpaikat ja palvelut
- ❖ varmistaa kuntalaisten yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan
- ❖ varmistaa riittävä, kysyntää vastaava, kohtuuhintainen ja monipuolinen tonttitarjonta
- ❖ huolehtia kaavoituksen ajantasaisuudesta ja ennakoitavuudesta
- ❖ huolehtia raakamaan saatavuudesta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin
- ❖ tehokkaan, toimivan ja kilpailukykyisen kunta- ja palvelurakenteen edistäminen
- ❖ varautuminen ilmastonmuutokseen ja vihreään siirtymään
  - varmistaa kestävää energian tuotantoa ja -kulutusta, kiertotaloutta ja materiaalihokkuutta, edistää ympäristöystävällistä liikkumista, elinvoimaista,

- ympäristöystävällistä ja vähäpäästöistä maataloutta, vaalia metsiä hiilinieluna ja hyvinvoinnin lähteenä
- hiilinegatiivinen / ilmastopositiivinen kunta; vähähiilisyuden lisääminen



Kuva 7. Leppävirran ilmastotyön painopisteet.

## **5 MAAPOLITIIKAN KEINOT**

### **5.1 Maan hankinta**

#### **5.1.1 Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto**

Kunta hankkii aktiivisesti vapaaehtoisilla maakaupoilla tai -vaihdoilla raakamaavarannon vaihtoehtoisen asunto- ja työpaikkatuotannon toteuttamiseksi. Ensisijaisesti maanhankinta kohdistetaan taa-  
jamien laajenemisalueille ennen asemakaavoitusta, toissijaisesti laajenemisalueiden ulkopuolelle rakennus- ja vaihtomaaksi. Raakamaan hankinnalla kehitetään kunnan yhdyskuntarakenteen suuntaa, vaikutetaan asumisen ja yrittämisen hintatasoon, kohdellaan maanomistajia tasapuolisesti kaavaratkaisuissa sekä varmistetaan riittävä virkistysalueiden toteutuminen.

Raakamaan hinnoittelussa maa- ja metsätalousmaan arvon lisäksi huomioidaan mm. puusto, maaperän rakennettavuus, ympäristöarvot, maaperän pilaantuminen ja yleiskaavallinen näkemys.

#### **5.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen**

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnan alueella tapahtuvissa kiinteistökaupoissa yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeus koskee erinäisin rajoituksin yli 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisia kauppoja.

#### **5.1.3 Lunastuslupa perustuvat lunastukset**

Mikäli vapaaehtoisin kaupoin ei saada riittävän ajoissa hankituksi kuntakehityksen vaatimia alueita kunnalle, käytetään lunastusta (MRL 99§). Kunnalla on mahdollisuus maanhankintaan lunastamalla seuraavissa tapauksissa:

- ❖ lunastuslupa perustuva lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten
- ❖ rakentamiskehotukseen perustuva lunastaminen
- ❖ yleisen alueen ja yleisen rakennuksen tontin lunastaminen
- ❖ kiinteistönmuodostamislain mukainen tontinosan lunastaminen

### **5.2 Kaavojen toteutumista edistävät keinot**

#### **5.2.1 Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero**

Rakentamattomien asuntotarkoituksiin kaavoitettujen kunnallistekniikan piirissä olevien tonttien käyttöön saamiseksi kunnanvaltuusto voi määrätä koko kunnan aluetta koskevan rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 2,00 prosenttia ja enintään 6,00 prosenttia kiinteistön verotusarvosta (Kiinteistöverolaki 12 a §, 8.11.2016/970).

#### **5.2.2 Rakentamiskehotus**

Kunta voi antaa rakentamiskehotuksen (MRL 97 §) yksityisen omistamalle asemakaavan mukaiselle rakennuspaikalle, jos se on määrällisesti tai laadullisesti vajaarakennettu. Jos rakentamiskehotusta ei noudateta kolmen vuoden kuluessa, on kunnalla oikeus lunastaa asemakaavan mukainen tontti, mikäli sille on tarvetta kunnan palvelutuotantoa ja elinkeinorakentamista varten.

#### **5.2.3 Tilusvaihto tai tontinosan lunastus**

Kunnalla on rajoitettu oikeus tilusvaihtoon tai tontinosan lunastukseen sitovan tonttijaon mukaisella alueella (KML 62-66 §) silloin, kun tontin osia on eri omistajatahojen omistuksessa eikä vapaaeh-



toisin kaupoin saada asemakaavatontin omistusta yhtenäiseksi. Tilusvaihtoa tai tontinosan lunastusta haetaan Maanmittauslaitokselta.

#### **5.2.4 Yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle**

Yleisiä alueita ovat mm. kadut, torit, puistot ja urheilualueet. Yleisen alueen käyttötarkoitus määrätään asemakaavassa. Ennen kuin kunnan käyttöön osoitettuja yleisiä alueita lähdetään toteuttamaan, tulee kunnan saada alueet omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin tai ennen 1.1.2000 tapahtuneella haltuunotolla. Yleinen alue muodostetaan yleisen alueen lohkomistoimituksessa.

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin (MRL 96 §).

Korvauskysymykset, joista asianosaiset eivät ole sopineet, ratkaistaan ns. lunastuslain (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta) mukaisessa lunastustoimituksessa.

#### **5.2.5 Katualueen ilmaislouutusvelvollisuus**

Korvauksetta luovutettava ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen enimmäispinta-ala on enintään 20 % maanomistajan kaava-alueella olevasta maasta tai enintään maanomistajalle tuleva rakennusoikeuden määrä (MRL 104 §). Poikkeuksena on rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava, joka on voimassa asemakaavana, ilman sitovaa tonttijakoa. Näiden kaavojen osalta ilmaislouutusvelvollisuus on 10 % (MRL 213 §). Ilmaislouutusalueen enimmäispinta-alan ylittävästä määrästä suoritetaan täysi korvaus. Ilmaiseksi luovutettavan katualueen arvo luetaan maanomistajan osasuorituksiksi maankäyttösopimuksessa tai kehittämiskorvauksessa.

Jos asemakaavamuutoksessa korvauksetta kunnan omistukseen tullut katualueen osa liitetään takaisin edelleen samalla omistajalla olevaan tonttiin, luovuttaa kunta tämän pääsääntöisesti korvauksetta.

### **5.3 Erityiset maapoliittikan keinot**

#### **5.3.1 Maankäyttösopimukset**

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kunnan välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91 b §).

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuneisiin kustannuksiin. Rahana maksettavan korvauksen lisäksi kunnalle tuleva vastike voi muodostua maanluovutuksista.

### **5.3.2 Kehittämiskorvaus**

Jos merkittävää hyötyä kaavoituksesta saavan maanomistajan kanssa ei ole päästy sopimukseen kaavoituksen kustannuksen korvauksesta maankäyttösopimuksella, voi kunta kaavan hyväksymisen jälkeen päättää kehittämiskorvauksen käyttämisestä (MRL 91 c §).

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asema-kaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliometriä.

### **5.3.3 Sopimukset kunnan maata kaavoitettaessa**

Kunta voi tehdä sopimuksen rakennusliikkeen tai muun kehitysyhtiön kanssa koko tontintuotantoketjun toteuttamisesta kunnan omistamilla mailla. Sopimuskumppani vastaa alueen suunnittelusta yhdessä kunnan kanssa sekä huolehtii kunnallistekniikan rakentamisesta ja saa vastikkeeksi tonttimaata.

## **5.4 Kunnan maaomaisuuden hallinta**

### **5.4.1 Vuokratonttien hallinta**

Kunnan vuokralle antamia asuinrakennusten rakennuspaikkoja on 73 kpl, joiden vuokra-aika on 50 vuotta. Kerros- ja rivitalotonttien vuokrasopimuksia on 35 kpl, joista valtaosa Leppävirran Kiinteistö Oy:n asuntoyhtiöitä. Teollisuustontteja on vuokrattu 31 kpl. Vuokrasopimukseen sisältyy vuokralaisen vuokra-alueen osto-oikeus. Lyhytaikaisia vuokrasopimuksia esim. laidunmaiksi on noin 13 kpl ja metsästysmaita on vuokrattu metsästysseuroille 21 kpl (tilanne 2022).

Kunnanvaltuusto päättää pitkäaikaisten vuokrasopimusten perusvuokran, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokra-alueiden vuokranperinnän kunnassa hoitaa taloustoimisto.

### **5.4.2 Yleisten alueiden hallinta**

Asemakaavan mukaisia puistoja ja yleisiä alueita ei myydä eikä vuokrata tontteihin lisämaaksi ilman kaavamutosta. Lyhytaikainen vuokraus voi olla mahdollista, jos se ei estä alueen kaavan mukaista käyttöä.

### **5.4.3 Hallintokuntien käytössä olevien alueiden optimointi**

Kunnan maaomaisuutta on muun muassa liikunta-, päiväkot-, koulutus- ja teknisen huollon palvelujen tuottajien käytössä. Kunnan eri hallintokuntien käytössä olevista maa-alueista ei peritä vuokraa.

### **5.4.4 Kunnan tonttivarannon edelleen kehittäminen**

Yleisille rakennuksille varattujen alueiden tarpeellisuus ja mahdollisesti muuttaminen esim. asuinkäyttöön soveltuviksi on harkittava yleiskaavoituksen yhteydessä.

### **5.4.5 Maaomaisuuden hallintajärjestelmä ja suhde kirjanpitoon**

Kirjanpidossa on kunnan omistamat maa- ja vesialueet kokonaisuutena, jossa huomioidaan kirjanpito vuoden myyntien ja ostojen erotus.

Maa- ja vesialueista on luetteloitu kohteittain kiinteistön yksilöintitieto, pinta-ala, hankintameno ja – ajankohta. Muutokset luettelossa huomioidaan vuosittain.

### **5.5 Tonttien luovutus**

Asemakaavan mukaiset asuinrakennus- ja elinkeinotontit sekä haja-asutusalueen rakennuspaikat luovutetaan myymällä tai vuokraamalla määräajaksi rakentajille kunnanvaltuuston tai -hallituksen päättämällä hinnolla. Luovutushintaan vaikuttavat kohteen sijainti, pinta-ala ja rakennettavuus sekä kaavamääräykset. Rantatontit myydään tarjousten perusteella, jolloin kunnanvaltuusto päättää tonttien pohjahinnan.

Luovutuksen ehtona on päärakennuksen rakentamisen aloittaminen kolmen vuoden kuluessa luovutuksesta. Rakentamattoman tontin edelleen myynti on kielletty ilman kunnan suostumusta.

### **5.6 Tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö**

Yksityisillä maanomistajilla on mahdollisuus ilmoittaa myytävänä olevista rakennuspaikoistaan kunnan tonttimarkkinoinnissa. Kunta markkinoi omistamiaan tontteja aktiivisesti.

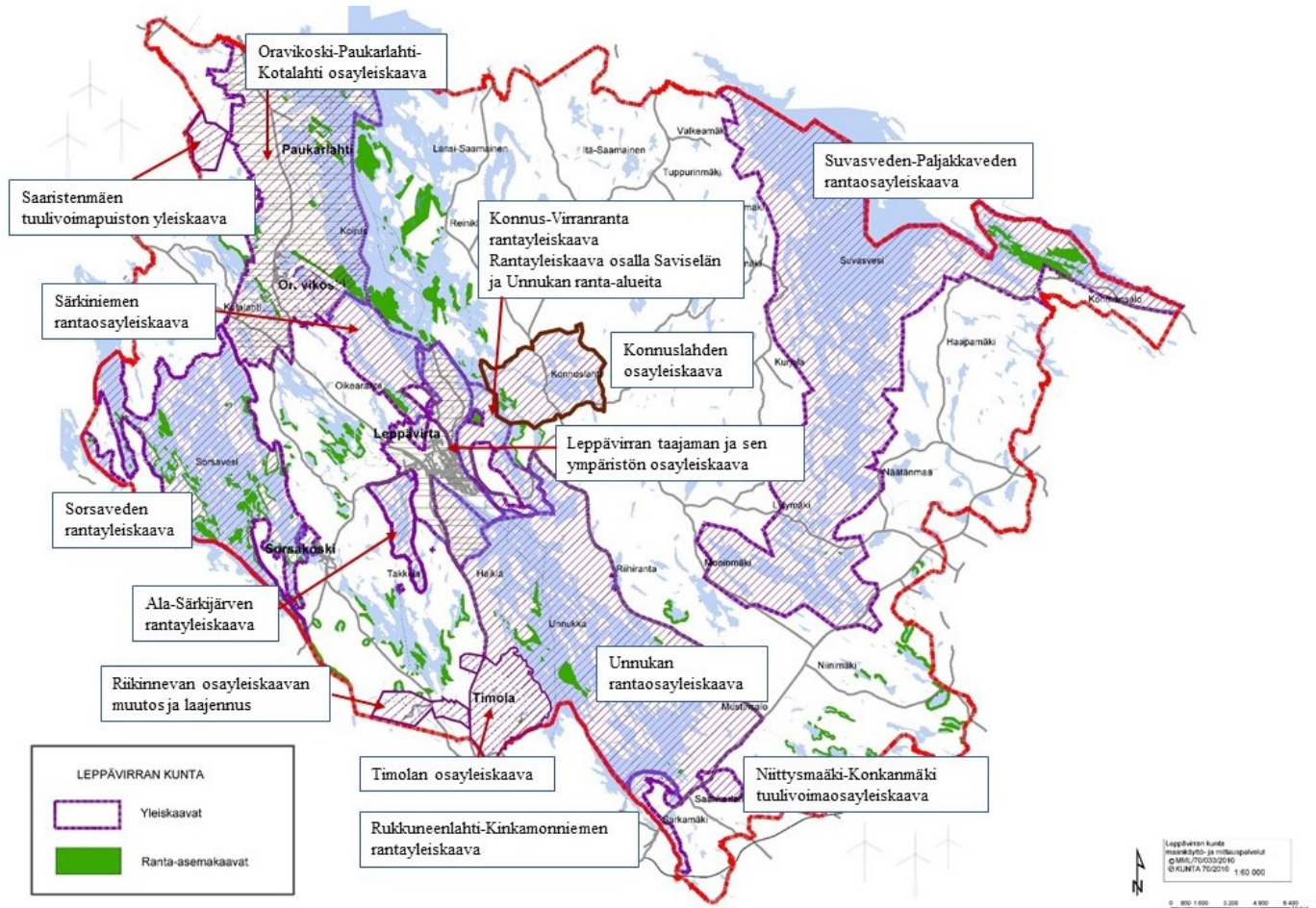
## 6 KAAVALLISET KEINOT TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISEKSI

### 6.1 Yleiskaavoitus

Maakuntakaavat ohjaavat yleiskaavallista suunnittelua. Leppävirran kunnassa ei ole koko kunnan kattavaa yleissuunnitelmaa /strategista yleiskaavaa.

Yleiskaavoitettaviin alueisiin kuuluvat maapolitiikan tällä kaudella seuraavat alueet: Koiruksen itäpuolinen ranta-alue ja Rukkuneenlahti-Kinkamonniemen rantayleiskaavan päivittäminen. Koiruksen itäpuolinen alue on suunniteltu kaavoitettavaksi kolmessa vaiheessa alueen laajuudesta johdettua (noin 110 km<sup>2</sup>). Ensimmäisessä vaiheessa (I-vaihe) osayleiskaava laaditaan alueen pohjoisosalle. Leppävirran kunnan alueella on rantaviivaa noin 2 250 kilometriä, josta kaavoittamatta on vielä merkittävä osa.

Yleiskaavatyöt priorisoidaan ja ohjelmoidaan kahden vuoden välein laadittavassa maankäytön toteuttamishjelmassa.



Kuva 8. Yleiskaava-, rantayleiskaava ja ranta-asemakaava-alueet.

### 6.2 Asemakaavoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 60 §) kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaista ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden, tietyin edellytyksin yli 13 vuotta vanhojen asemakaavojen uudistamiseksi. Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla.

Kunnan asemakaavoista kirkonkylän alueella on vielä alueita, joissa on voimassa Kirkonseudun rakennuskaava vuodelta 1971, jota on muutettu vuosien saatossa useaan otteeseen. Viimeisen viiden vuoden aikana Kirkonkylän keskusta-alueen asemakaavaa on päivitetty kolmessa vaiheessa, yhteensä noin 210 hehtaarin verran. Asemakaavan päivitys jatkuu maapolitiikan kaudella 2022–2024. Sorsakosken rakennuskaava on vuodelta 1973 ja sen päivittäminen on ajankohtainen Kirkonkylän asemakaavan päivittämisen jälkeen. Oravikosken rakennuskaava vuodelta 1985, asemakaavan muutos kortteleissa 16 (osa) ja 19 on vuodelta 2019. Pienempiä asemakaavamuutoksia on runsaasti vahvistettu vuosien 1970–2000 aikana.

Elinkeinotoiminnan kannalta keskeisimpiä asemakaavoitettava alueita ovat Riikinnevan alue, Nikkilänmäki, VT5-tien risteysalue/Pohjukansalo ja Oravikoski.

### **6.2.1 Laatuavoitteet**

Rakentamista ohjataan alueittaisilla rakennustapaohjeilla, jotka laaditaan vain taajamien keskeisille alueille. Asemakaavan yhteydessä laadittuja rakentamistapaohjeita tulee noudattaa yhtenäisen, alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivan ja kestäväen rakentamisen saavuttamiseksi. Rakennettaessa taajamakuvan kannalta merkittäville kohdille rakennuspaikkojen luovutuksessa edellytetään erityisen hyvää suunnittelun tasoa.

Yritystoiminnan/teollisuustoiminnan rakennuspaikkoja luovutettaessa sen saajalla tulee olla kunnan hyväksymä rakennuspaikan käyttösuunnitelma.

Rakentamisen tulee olla energiatehokasta ja hiilijalanjäljeltään vähäistä.

## 7 HAJARAKENTAMISEN OHJAAMINEN

Leppävirran kunta suhtautuu hajarakentamiseen ja käyttötarkoituksen muutoksiin sallivasti. Myös kyläalueiden ulkopuolelle mahdollistetaan haja-asutusluonteista pysyvää asutusta.

Hajarakentaminen ja käyttötarkoituksen muutokset sallitaan maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemissä puitteissa.

### 7.1 Hajarakentaminen

Hajarakentamisen ohjaamisessa keskeinen väline on rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voidaan osoittaa suunnittelutarvealueet, joilla tarvitaan tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Tarve voi syntyä rakentamisen määrän ja laadun perusteella, jolloin on ryhdyttävä erityisiin toimenpiteisiin esim. teiden sekä vesi- ja viemärijohtojen rakentamiseen. Myös ympäristövaikutusten merkittävyys edellyttää laajempaa harkintaa. Mahdollista on osoittaa myös koko kunnan hajarakennusalue suunnittelutarvealueeksi.

Maapolitiikan avulla ohjataan hajarakentamista edullisuusvyöhykkeillä. Leppävirran kunnan maaseutualueet jaetaan edullisuusvyöhykkeisiin palvelujen, olemassa olevan asutuksen, etäisyyksien ja verkostojen (vesihuoltoverkosto, tiestö) suhteen. Hajarakentaminen voi olla kyliin sijoitettavaa tiiviimpää hajarakentamista tai hajaantuneempaa hajarakentamista. Kun hajarakentamista ohjataan kyliin ja kyläkeskusten läheisyyteen, vältetään yhdyskuntarakenteen hajautumista ja palvelutarjonnan vaikeutumista.

Maankäytön ohjausjärjestelmän, kuten myös maaseuturakentamisen ohjaamisen tulee perustua maanomistajien tasapuoliseen ja yhdenvertaiseen kohteluun. Vyöhyketarkasteluperiaatteen mukaan keskeisimmille alueille sallitaan rakentamista muita alueita enemmän. Mikä on sallittua yhdelle, sen tulee olla sallittua myös toiselle vertailukelpoisessa asemassa.

### 7.2 Maaseudun rakennuspaikkamäärän mitoitusperiaatteet

Mitoitusperiaatteet koskevat vain sisämaan rakentamista. Mitoitusperusteet eivät ole voimassa rantavyöhykkeellä, jolla rakentamisen tulee perustua kaavoitukseen ja kaavoittamattomilla ranta-alueilla emättilaperiaatteen mukaiseen rantaviivan pituuteen. Tarkastelun ulkopuolelle on jätetty myös asemakaavoitetut Kirkonkylän, Sorsakosken ja Oravikosken taajama-alueet sekä Oravikoski-Paukarlahti-Kotalahti, Konnuslahden ja Timolan osayleiskaava-alueet, joille on laadittu erilliset mitoitusperusteet.

*Mitoitusperiaatteet on tarkoitettu valmisteluohjeeksi, jota käytetään apuna ratkaistaessa yksittäisiä lupa-asioita ja tilakohtaisia rakennuspaikkaselvityksiä.*

#### Nykytilanne

Leppävirran maaseutualueet voidaan jakaa kolmeen tyyppiin. Valtatien 5 varrella ja sen vaikutusalueella on sekä selkeää kylärakennetta ja kylien välissä harvemmin asuttuja alueita. Koiruksen itäpuolella selkeästi rajautuvia kyläalueita on Konnuslahden lisäksi Vehmersalmentien varrella. Muualla maaseutualueilla asutus levittäytyy tasaisesti pääasiassa olemassa olevan tieverkon varsille ja selkeää kylärakennetta ei ole rajattavissa.

Viimeisen viiden vuoden aikana haja-asutusalueelle on valmistunut 51 uutta omakotitaloa. Maaseuturakentaminen on suuntautunut pääasiassa valtatie 5 vaikutusalueelle: Timola, Kirkonkylän ympäristö, Kotalahti, Oravikoski, Paukarlahti alueille.

Kouluverkolla on keskeinen merkitys maaseudun palvelujen kannalta. Tällä hetkellä toiminnassa on Konnuslahden, Kurjalan ja Timolan kyläkoulut, joissa oppilaita on yhteensä vajaa 120. Esiopetus tapahtuu perusopetuksen yhteydessä Kurjalan koulussa. Timolassa esiopetus on toteutettu päiväkodin puolella. Kurjalan koulun oppilaista koulukuljetuksen piiriin kuuluu 91 % oppilasmäärästä, Konnuslahdessa noin 81 % ja Timolassa noin 51 %.

Kaupan palveluita löytyy Konnuslahdesta ja Tuppurinmäestä.

Maaseudun sisämaa-alueilla rakennuspaikkojen lukumäärä ilman kaavoitusta on ratkaistu tilakohtaisesti pinta-alapohjaisen mitoitustarkastelun avulla haja-asutusperiaatteiden mukaisesti. Emätilatarkastelu on ulotettu vuoteen 2012.

### Edullisuusvyöhykkeet

Leppävirran kunnan maaseutualueet jaetaan edullisuusvyöhykkeisiin palvelujen, olemassa olevan asutuksen, etäisyyksien ja verkostojen, kuten vesihuoltoverkoston ja tiestön suhteen. Edullisuusvyöhykkeiden rajaukset on esitetty liitekartalla.

Mitoitus kytkeytyy edullisuusvyöhykkeisiin siten, että keskeisimmille alueille on perusteltua sallia rakentamista muita alueita enemmän. Mitoitusperiaatteista voidaan kuitenkin poiketa, mikäli maanomistajien tasapuolinen kohtelu esimerkiksi yhdyskuntarakenteessa tapahtuneiden muutosten perusteella sitä edellyttää.

Taulukko 2. Periaatteet maaseuturakentamisen edullisuusvyöhykkeistä.

Mitoitusvyöhyke	Kuvaus
<b>I</b>	Sijainniltaan edulliset kylä- ja tienvarsialueet, joille on jo muodostunut kylämäistä asutusta, ne tukeutuvat luontevasti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ne sijaitsevat kohtuullisella työssäkäynti- ja asioimisetäisyydellä Leppävirran kuntakeskuksesta ja Kuopion ja Varkauden kaupungeista. Alueet sijaitsevat vesihuolto-/vesijohtoverkon toiminta-alueella: Nikkilänmäki, Mustansalo, Kotalahti
<b>II</b>	Taajama-alueisiin /vahvoihin kyläkeskuksiin tukeutuvat alueet ja kylien lievealueet, jotka sijaitsevat pääasiassa vesijohtoverkon toiminta-alueella tai sen läheisyydessä: Sarkamäki, Nikkilänmäen lievealueet, Mustansalon kyläalue ja Mökkikylä
<b>III</b>	Haja-asutusvyöhyke sekä alueet, jotka ovat mahdollisia taajaman laajenemissuuntia: Suurin osa maaseutualueista sekä Konnuksen alue ja Leppäsalo Heinävedentien ympäristön osalta

### Mitoitus

Rakennuspaikkojen lukumäärä lasketaan mitoitussyöhykekohtaisesta mitoitustilasta, joka ilmaisee kutakin tilan uutta rakennuspaikkaa varten tarvittavan hehtaarin määrän. Rakennuspaikkaa kohden tarvittavan pinta-alan mitoitustilasta on porrastettu siten, että tilan ensimmäinen uusi rakennuspaikka edellyttävät vähemmän maapinta-alaa kuin kahdesta viiteen. Kuudesta eteenpäin uudet rakennuspaikat vaativat eniten pinta-alaa. Porrastuksella mahdollistetaan myös pienempien tilojen rakentamismahdollisuuksien joustava toteuttaminen.

Vuoden 2012 jälkeen muodostetut rakennuspaikat sekä myönnetyt rakennus- ja poikkeusluvut luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Jo muodostettujen rakennuspaikkojen lasketaan kuluttavan tilan rakennusmahdollisuuksiin vaikuttavaa pinta-alaa 1,5 hehtaaria.

Yleisesti määriteltyjen mitoituserusteiden lisäksi tapauskohtaisessa tarkastelussa tulee ottaa huomioon myös maaston rakennettavuus, luonnonympäristö ja maisema-arvot, sijainti taajaman lievealueella sekä yhdyskuntarakenteen tiivistyminen. Mitoituserusteet eivät ohita mahdollisia muun lainsäädännön asettamia rakentamisrajoituksia. Vyöhykekohtaiset uusien rakennuspaikkojen mitoitukset ovat:

Vyöhyke	Tilan uudet rakennuspaikat 2017 - (ha/rakennuspaikka)		
	1. uusi rak. paikka	2.–5. uusi rak. paikka	6. - rak. paikkaa
I	0,5 ha/rak.paikka	1,5–2,5 ha/rak.paikka	3–4 ha/rak.paikka
II	0,5 ha/rak.paikka	3–4 ha/rak.paikka	5 ha/rak.paikka
III	0,5 ha/rak.paikka	5 ha/rak.paikka	10 ha/rak.paikka

*\*) Rakentaminen aiheuttaisi epäedullista yhdyskuntakehitystä tai saattaisi vaikeuttaa alueen kaavoitusta.*

Jos III vyöhykkeelle rakennushankkeessa toteutetaan yhteinen vesihuollonjärjestelmä, voidaan mitoituksena käyttää I vyöhykkeen mukaista mitoitusta.

Esimerkkejä:

Vyöhyke I: 4,5 ha rakentamaton tila, josta ei ole muodostettu rakennuspaikkoja vuoden 2012 jälkeen. Rakentamismahdollisuudeksi tulee 3 rakennuspaikkaa. Ensimmäinen uusi paikkaa kuluttavat mitoituspinta-alaa 0,5 ha, jolloin jää 4,0 ha, mikä oikeuttaa vielä 2. rakennuspaikkaan (2.–5. rak. paikka edellyttää taulukon mukaan, 1,5–2,5 ha pinta-alaa/rak.paikka, vyöhykkeellä I).

Vyöhyke III: 23 ha:n tila, jolle on muodostettu vuoden 2012 jälkeen 1 rakennuspaikka. Rakentamismahdollisuudeksi tulee 5 uutta paikkaa. Tämä saadaan vähentämällä 23 ha:sta ensin olemassa olevan rakennuspaikan vaikutus  $1 * 1,5 \text{ ha} = 1,5 \text{ ha}$ , mitoituspinta-alaa jää 21,5 ha. Ensimmäinen uusi paikka (taulukosta 1. uusi rak. paikka) kuluttaa mitoituspinta-alaa 0,5 ha, jolloin pinta-alaa jää 21 ha, mikä oikeuttaa vielä 4 uuteen rakennuspaikkaan ( $4 * 5 \text{ ha} = 20 \text{ ha}$ ). Jää 1 ha, mikä ei oikeuta rakennuspaikkaan.

Enintään 2–4 rakennuspaikkaa on vähäistä rakentamista. Suuremman tonttimäärän muodostaminen saattaa vaikeuttaa mahdollista tulevaa kaavoitusta.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määritellään rakennusjärjestyksen tai kaavan mukaisesti.

### 7.3 Käyttötarkoituksen muutos

Loma-asuntojen ympärivuotinen käyttö on lisääntynyt viime vuosien aikana. Kunnalla on mahdollisuus osoittaa kaavoissaan rannoille alueita vakituista asumista varten tai määritellä kriteereitä, joiden perusteella loma-asunto voidaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi.

Loma-asunnon muuttamisen mahdollisuus vakituiseksi asunnoksi tutkitaan poikkeamisluvalla tai kaavoituksen kautta.

Asuinrakennus, joka on muuntunut muuhun käyttötarkoitukseen rekisteritietojen muokkauksessa, voidaan muuttaa asuinrakennukseksi omistajan pyynnöstä rakennusvalvonnan rekisteröintimerkintänä. Muutosta ei tehdä rekisteröintimerkintänä, jos käyttötarkoitus on muutettu omistajan toimesta rakennuslupamenettelyssä.



Maankäyttö- ja rakennuslain 129 a §:n (21.4.2017/230) mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Leppävirran kunnan alueella on noin 3 000 loma-asuntoa ja vuosittain muutoskyselyjä ja -hakemuksia käsitellään 3 - 5. Poikkeamispäätöksillä vuosien 2018 – 2022 aikana on käsitelty kaikkiaan 18 käyttötarkoituksen muutosta, jotka ovat olleet pääsääntöisesti myönteisiä. Kaavoituksella, hankkeeseen ryhtyvän aloitteesta ja kustannuksella, on muutettu muutamia rakennuspaikkoja vakituiseen asuinrakennuksen paikoiksi.

Loma-asunnon muuttaminen ympärivuotiseksi asutukseksi voi tukea kunnan asukasluvun ja maaseudun kehittämistä. Leppävirran kunta suhtautuu lähtökohtaisesti myönteisesti käyttötarkoituksen muutokseen seuraavat asiat huomioiden.

Käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen poikkeamiskäsittelyllä liitekartan mukaisilla alueilla, kun lupakäsittelyssä huomioidaan seuraavat näkökohdat (liitekartta, johon sijaintitarkastelu on jo tehty).

- ❖ Tasapuolinen kohtelu rakennuspaikan ominaisuudet huomioiden
- ❖ Ranta-asemakaava- tai yleiskaava-alueella kokonaisuus huomioon: tasapuolisuus, kaavan periaatteet mitoituksessa, ympäröivä maankäyttö (MRL 73 §)
- ❖ Mikäli lisääntyvä pysyvä asuminen aiheuttaa taajamoitumispainetta, tulee maankäyttö ratkaista kaavoituksen keinoin. Luparatkaisussa huomioidaan yhtenäiset perusteet myönteiselle linjaukselle
- ❖ Rakennusjärjestyksen mukaiset rakennuspaikan ominaisuudet ja koko (rakennuspaikan minimikoko pääsääntöisesti 5 000 m<sup>2</sup>, mutta huomioiden rakennuspaikan rakennettavuus, vesi- ja jätevesijärjestelyt, niin rakennuspaikan minimikoko voi olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>)
- ❖ Varsinaisen rakennuksen sopivuus vakituiseen asumiseen ratkaistaan rakennusluvalla.

Muilla alueilla käyttötarkoituksen muutoksia myönnetään poikkeamispäätöksillä tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Lupakäsittelyssä huomioitavia näkökohtia edellisten lisäksi ovat:

- ❖ olemassa oleva yhdyskuntarakenne (sama käyttötarkoitus lähietäisyydellä olevilla kiinteistöillä, kylärakenne, infra),
- ❖ ranta-asemakaavoitetuilla alueilla koko kaava-alueen tasapuolinen kohtelu
- ❖ tulevan kaavoituksen huomioiminen

## 8 MAAPOLIITTISEN OHJELMAN SEURANTA

Kahden vuoden välein laaditaan yksityiskohtaisempi maankäytön toteuttamisohjelma, jossa tarkennetaan ja määritellään maapoliittisen ohjelman vuosittaiset tavoitteet, kuten lähiajan yleis- ja asemakaavahankkeet. Samalla arvioidaan tonttien luovutuksen aikataulu. Tonttien hinnoittelu hyväksytään hallintosäännön mukaan.

Ohjelman toteutumisen varmistamiseksi osoitetaan riittävät resurssit sekä maankäytön suunnitteluun, että maapolitiikan hoitamiseen.

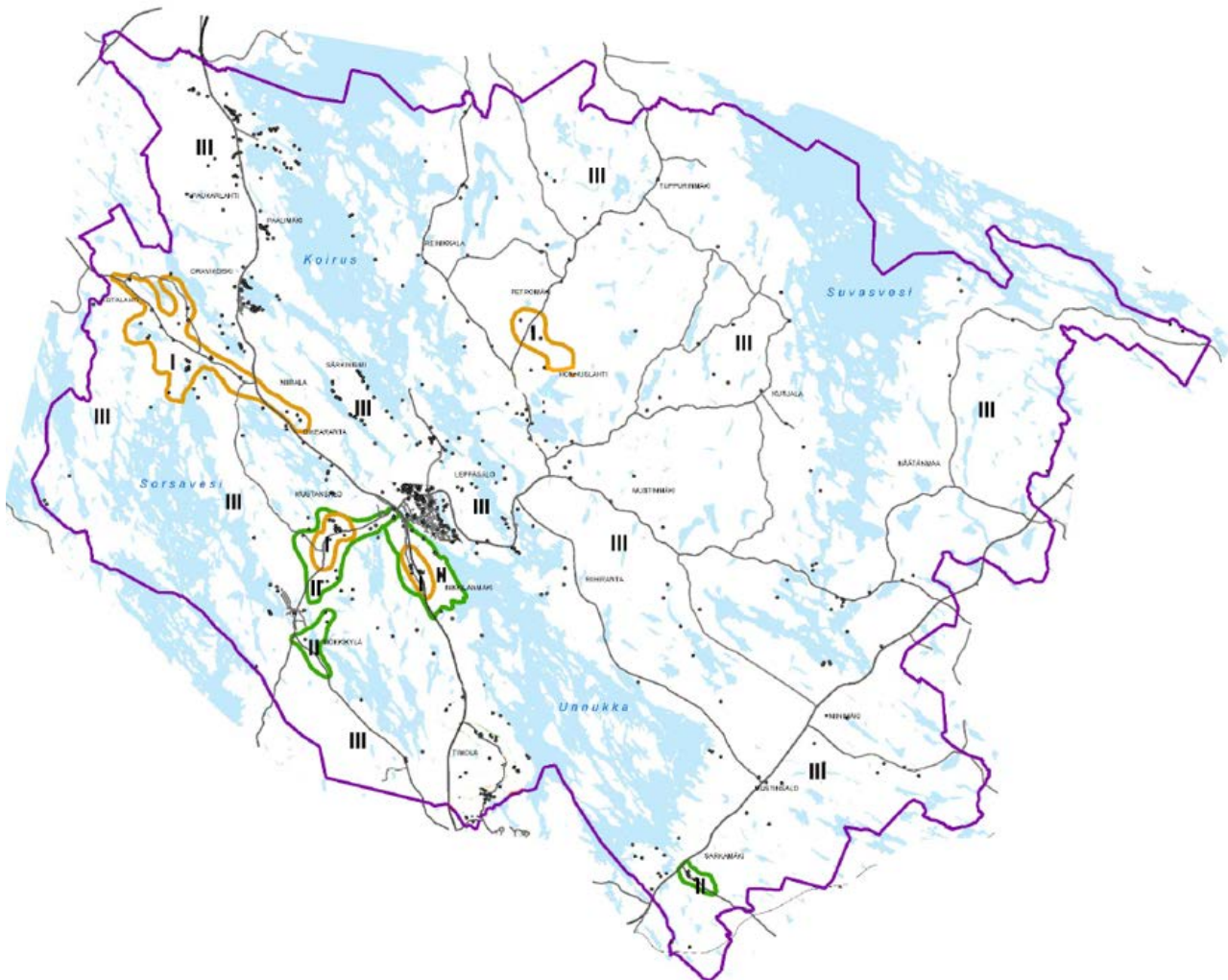
Maapoliittisen ohjelman seuranta sisältää mittarit, joilla tavoitteiden saavuttamista mitataan. Toteutumisen seurannan mittareita ovat:

- raakamaavarannon kehittyminen
- tonttien myynti- ja vuokratulojen kehittyminen
- luovutettavien tonttien lukumäärät
- maankäytön toteuttamisohjelman toteutuneisuus ja sen muutokset ohjelmakaudella.

Mittareiden lisäksi voidaan listata, mitä esitetyistä maapoliittisista keinoista on käytetty ja minkälaisin tuloksin.

## Leppävirran kunta

## Maaseudun rakennuspaikkamäärän mitoitusperiaatteet, vyöhykejako



## MITOITUSVYÖHYKKEET, LEPPÄVIRTA 2022

- I** Sijainniltaan edulliset kylä- ja tienvarsialueet, joille on jo muodostunut kylämäistä asutusta, tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, sijaitsevat kohtuullisella työssäkäynti- ja asioimisetäisyydellä Leppävirran kuntakeskuksesta ja Kuopion ja Varkauden kaupungeista.
- II** Taajama-alueisiin /vahvoihin kyläkeskuksiin tukeutuvat alueet ja kylien lievealueet, jotka sijaitsevat pääasiassa vesijohtoverkon toiminta-alueella tai sen läheisyydessä.
- III** Haja-asutusvyöhyke sekä alueet, jotka ovat mahdollisia taajaman laajenemissuuntia.
- Käytössä olevat asuinrakennukset

Leppävirran kunta  
Käyttötarkoituksen muutos poikkeamiskäsittelyllä

